00939

To: Burg Eric van der[5.1.2e]; Rossum, 5.1.2e van[5.1.2e]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Tue 9/13/2016 10:19:46 AM
Subject: RE: Concept standpunt erfpacht
Received: Tue 9/13/2016 10:19:46 AM

Beste 5.1.2e,
Ik heb het voorstel van D66 gelezen. Ik heb het niet kunnen bespreken in het kernteam maar deel wel mijn reacties al vast met je zodat je die kunt betrekken bij de bespreking met D66 vanavond.

1.Voordelen overstap eerlijk verdelen over groepen erfpachters

Het is mij niet duidelijk wat wordt bedoelt met de methode Rotterdam, Utrecht en Den Haag. De situaties in die steden waren verschillend. Zo is de overstap van voortdurend naar eeuwigdurend aan de orde (waarbij zonder bijbetaling kan worden overgestapt). In Den Haag was er sprake van de overgang van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht.
Als ik het voorstel van D66 goed begrijp stellen zij voor:

Bereken bij canon betalende rechten de NCW van het resterende tijdvak (**A**)

Bepaal de Grondwaarde aan het eind van het lopende tijdvak (**B**) (= voorspelling/aanname!)

Verminder de grondwaarde **B** met een korting (**X**) = **C**

Vervolgens geeft D66 niet aan of A en C moeten worden opgeteld om tot de afkoopsom eeuwigdurende erfpacht te komen.
Het voorstel van D66 betekent dus dat er

a.een voorspellingmoet worden gedaan van de waardeontwikkeling

b.de erfpachter een afkoopsom bepaalt op basis van de toekomstige waarde in plaats van op de (veel lagere) waarde van de WOZ 2014 zoals het BT voornemens is

c.onduidelijk hoe dit zich verhoudt tot punt 2 en 3 van hun notitie, waarschijnlijk wordt bedoelt dat bij het overstapmoment in 2017 moet worden uitgegaan van de marktwaarde in 2014

2.Verdeling van de waardestijging

Volgens mij is dit voorstel exact wat we in de overstapregeling voorstellen:

Overstappen in 2017 kan op basis van WOZ 2014

Daarna overstappen betekent de WOZ waarde van 2 jaar voorafgaand aan het overstapmoment

3.Verdeling van de waardestijging

Dit punt lijkt af te wijken van punt 1 omdat hier wordt uitgegaan van de grondwaarde in 2014 en bij 1 wordt uitgegaan van de grondwaarde bij einde tijdvak.
D66 wil de waardestijging van de grond verdelen tussen erfpachter en gemeente door een mix te maken van de grondwaarde/grondquote in plaats van een korting op het moment van uitgifte met de grondwaarde/grondquote in 2014.
Wat maakt deze benadering lastig uitvoerbaar:

De gemeente heeft niet van alle erfpachtcontracten de oorspronkelijke grondwaarde beschikbaar

De marktwaarde op het moment van uitgifte is niet vastgelegd en zou alleen theoretisch middels indexeren kunnen worden benaderd.

Deze benadering gaat van individuele grondquotes uit waar we hebben gekozen voor Buurtstraatquotes

4.Waardebepaling volgens verschillende methodes onderbouwen

D66 vraagt om verschillende methodes om de grondwaarde te onderbouwen.
Het college heeft besloten om het advies van de GWC te volgen en heeft ook aan de raadscommissie laten weten uit te willen gaan van **WOZ x BSQ**. Het bedenken van andere methodes betekent natuurlijk meer werk en afwijken van de methode GWC.
Dit lijkt me een kwetsbare keuze waar het gaat om doorlooptijd (betekent een geheel ander voorstel dan het voorstel waar we nu aan werken) maar ook zal dan het rapport van de MWC weer de hoek om komen.

5.'Afgekochte erfpacht' wordt gezien als 50 jaar vooruitbetaalde canon

380404

Het is niet helemaal duidelijk wat D66 hier bedoelt maar waarschijnlijk sluit het aan bij de manier waarop we het nu uitwerken:

Bestaande contracten worden gerespecteerd, dat betekent dat je tot het einde van het tijdvak canon verschuldigd bent bij canonbetaling of dat je tot het einde van het tijdvak niets hoeft te betalen als je de canon voor het tijdvak hebt afgekocht.

Afgekochte rechten hoeven dus 'alleen' te betalen voor het opvolgende eeuwigdurende tijdvak dat op het moment van overstap in 2017 wordt gebaseerd op de WOZ 2014

6.Iedere erfpachter moet zekerheid kunnen krijgen, ook bewoners van appartementen op erfpacht

De methode van obligatoire overeenkomst wordt ook gehanteerd in andere steden zoals Den Haag. We hebben advies gevraagd van notarissen (expertsessie) en daaruit komt dat de obligatoire overeenkomst een goede mogelijkheid is. Door in deze overeenkomst eenkettingbeding op te nemen wordt de overeenkomst nog versterkt.
Natuurlijk kan een advies worden ingewonnen.
Overigens, de obligatoire overeenkomst is de enige mogelijkheid die er is om erfpachters individueel te kunnen laten overstappen zonder instemming van de VVE waarvan zij onderdeel uitmaken. Er zijn geen alternatieve constructies.

5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

Van: Burg 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 13 september 2016 10:10
Aan: Rossum, 5.1.2e; van; 5.1.2e | 5.1.2e
Onderwerp: Fwd: Concept standpunt erfpacht

Spreek ze vanavond om 18 uur
Als jullie input hebben graag en anders gewoon binnenkort over hebben maar dit is dus de lijn van d66 fractie

Verstuurd vanaf mijn iPad
Begin doorgestuurd bericht:

Van: "5.1.2e" <5.1.2e>
Aan: "Burg Eric van der" <5.1.2e>
Kopie: "5.1.2e" <5.1.2e>, "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e 5.1.2e>, "Kock, 5.1.2e" <5.1.2e>, "5.1.2e" <5.1.2e>, "'Reinier van Dantzig'" <5.1.2e>, "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e>
Onderwerp: Concept standpunt erfpacht

Beste 5.1.2e,
Zoals gisteren al even aangegeven, mail ik je hierbij een concept fractiestandpunt van D66 over de overgang van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurend. Het is opgesteld door een teampje van 5.1.2e 5.1.2e, Reinier van Danzig en mijzelf, in samenspraak met erfpacht experts uit de D66 kennisgroep fysiek. Idee was om enkele principes vast te leggen en die daarna door te vertalen naar concrete oplossingen. Om het tastbaar te maken hebben we ook enkele rekenvoorbeelden opgesteld.
De afgelopen dagen hebben we het stuk besproken met Udo en hij opperde het met jou te delen. We lichten het uiteraard graag persoonlijk toe.
Zoals eerder aangegeven vragen we je het nog niet te delen buiten het bestuurlijk team en de direct betrokken ambtenaren en benadrukken we de concept status van het document.
Groet,
5.1.2e